

建築基準法第43条第2項第2号の
規定に基づく許可の基準

川 崎 市

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準

(目的)

第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可に関して必要な事項を定め、当該制度の適切な運用を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この基準において使用する用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）で使用する用語の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- (1) 基準時 平成11年5月1日をいう。
- (2) 申請時 法第43条第2項第2号の規定による許可を申請する日をいう。

(敷地の周囲に広い空地を有する場合)

第3条 省令第10条の3第4項第1号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) その敷地が、避難上有効な公園、緑地、広場等広い公共の用に供する空地に2メートル以上接するものであること。
- (2) その敷地が、基準時から申請時に至るまで、道路に2メートル以上接していないこと。ただし、基準時以降に公共事業の施行その他これに類するやむを得ない事由により道路に2メートル以上接しないこととなった場合においては、この限りではない。
- (3) その敷地が、当該空地へ避難上有効に通行できるものであること。
- (4) その用途は、原則として、一戸建ての住宅、これに附属するもの又は都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定する公園施設であること。
- (5) その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。
- (6) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

(農道その他これに類する公共の用に供する道に接する場合)

第4条 省令第10条の3第4項第2号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次に定める基準に適合するものとする。なお、本条における道は、屋根などで覆われていないものとする。

- (1) その敷地が、農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接するものであること。
- (2) その敷地が、基準時から申請時に至るまで、道路に2メートル以上接していないこと。ただし、基準時以降に公共事業の施行その他これに類するやむを得ない事由により道路に2メートル以上接しないこととなった場合においては、この限りではない。
- (3) 当該道を道路とみだてて、建築基準法令の規定に適合すること。

- (4) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

(道路に通ずる前面道路とみたてた通路を、十分な幅員を有する通路とする場合)

第5条 省令第10条の3第4項第3号に規定する通路を前面道路とみたてる場合で、同号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次に定める基準に適合するものとする。

- (1) その敷地が、次に掲げる要件に該当する通路に、2メートル以上接するものであること。

ア 申請時において計画敷地から道路に通ずるまでの通路の部分（以下「申請時通路」という。）の有効幅員が、1.8メートル以上であること。ただし、計画建築物及びその敷地が、次に掲げる基準に適合する場合は、この限りではない。

(ア) 申請時通路の有効幅員が、1.5メートル以上であること。ただし、当該通路が、基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は法第43条第2項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物に係る通路の有効幅員と同一であることが建築計画概要書又は許可申請書（正本及びその添付図書）により確認することができるものであり、交通上及び安全上支障がないと認められる場合においては、この限りではない。

(イ) 計画建築物（附属する建築物を除く。）の用途が、一戸建ての住宅、兼用住宅（住宅の用途に供する部分以外の部分の面積が50平方メートル以内のものに限る。以下同じ。）又は長屋、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿でその用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のものその他これらの用途以外の用途に供する建築物で不特定多数の人が集まるおそれのないものであること。

(ロ) 計画建築物の階数が、地階を除き2（一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は下宿の場合においては、地階を除き3）以下であること。

(ハ) 計画建築物が、耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物であること。

イ 申請時通路は、一般の通行の用に供されており、屋根などで覆われていないこと。

ウ 申請時通路は、基準時に法第43条第1項の規定を満たさない建築物が、2棟以上立ち並んでいた通路であること。ただし、基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は法第43条第2項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物に係る通路は、この限りではない。

エ 将来にわたり、申請時通路を維持及び管理をする旨の当該通路の土地所有者の承諾を得ていること。ただし、次のいずれかの場合においては、この限りではない。

(ア) 申請時通路の所有者又は管理者が、国又は地方公共団体であり、当該通路の使用についてそれらの者から了承が得られている場合。

(イ) 申請時通路の維持及び管理について、その土地所有者の承諾を得た場合と同等の担保性を有するものとして市長が定める場合。

オ 申請時通路の計画地前面部分の有効幅員が4メートル未満の場合は、当該部分の反対側の境界線より4メートル後退した位置（当該部分に係るカに規定する承諾を得ている場合は、当該承諾で規定した位置）までを通路とし、道路状に整備する計画とすること。ただし、計画地が申請時通路の終端部に接する場合は、幅4メートル、奥行き4メートル

ル（終端部に接する敷地が複数ある場合で、それらの敷地の所有者と共同で幅4メートル又は奥行き4メートルを確保する旨の協議がなされ、カに規定する承諾を得ている場合は、当該協議した幅又は奥行き）の通路を、道路状に整備する計画とすること。

カ 申請時通路の有効幅員が4メートル未満の場合は、将来、道路に通ずるまで幅員4メートルを確保し、道路状に整備する旨並びに当該部分の維持及び管理をする旨の当該部分の土地所有者並びにそれにある建築物の所有者の承諾を得ていること。ただし、やむを得ない事由により承諾が得られない場合で、計画建築物が次に掲げる基準に適合するもの又は復興土地区画整理事業（戦災復興院告示第105号昭和21年8月26日決定）の施行区域内で換地処分を受けた敷地とおおむね同一の敷地のものは、この限りでない。

(ア) その外壁又はこれに代わる柱の面から、オに規定する通路との敷地境界線までの距離が0.5メートル（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内で、道路境界線より外壁後退の規制がある区域内にある場合においては1.5メートル）以上であること。

(イ) その（附属する建築物を除く。）用途が、一戸建ての住宅、兼用住宅又は長屋、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿でその用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のものその他これらの用途以外の用途に供する建築物で不特定多数の人が集まるおそれのないものであること。

(ウ) その階数が、地階を除き2（一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は下宿の場合においては、地階を除く階数が3）以下であること。

(エ) その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。

キ 通路と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

(2) その敷地が、基準時から申請時に至るまで、道路に2メートル以上接していないこと。ただし、基準時以降に公共事業の施行その他これに類するやむを得ない事由により道路に2メートル以上接しないこととなった場合においては、この限りではない。

(3) その敷地が、基準時以降における敷地又は土地の分割（以下「敷地分割等」という。）により生じたものでないこと。ただし、次に掲げる要件に適合する敷地分割等の場合は、この限りではない。

ア 分割後の各敷地面積は70平方メートル（ただし、建築基準法令の規定において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度）以上であること。

イ 敷地分割等は、基準時の敷地又は土地に対して、3以下であること。

ウ 第1号カのただし書を適用する場合は、次に掲げる基準に適合すること。

(ア) 申請時通路の有効幅員が2.7メートル以上であること。

(イ) 計画建築物の用途は一戸建ての住宅であること。

エ 分割前の敷地又は土地の面積は、分割後に道となる部分を除いた面積が、500平方メートル未満であること。

オ 建築基準法第43条第2項第2号（改正前の同法第43条第1項ただし書を含む。）の規定による許可通知書の交付がされた建築物に係る敷地での再分割ではないこと

(4) 第1号に規定する通路を法第42条第2項の道路とみだてて建築基準法令の規定に適合すること。

- (5) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

(道路として築造される予定の区域を、十分な幅員を有する通路とする場合)

第6条 省令第10条の3第4項第3号に規定する通路を前面道路とみたてる場合で、当該通路を都市計画法（昭和43年法律第100号。）第29条の規定に基づき、許可を受けた開発行為により道路として築造される予定の区域（以下「開発道路予定区域」という。）とし、同法第37条第1号の規定に基づき、工事完了公告前の建築行為を市長が認めた場合又は当該通路を川崎市建築基準法施行規則第15条の規定に基づき道路の位置の指定申請された開発行為による道路として築造される予定の区域（以下「位置指定道路予定区域」という。）とし、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。）第2条第2号に規定する宅地造成に関する工事その他これに類する工事に建築物の建築を伴う場合で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) その敷地が、開発道路予定区域又は位置指定道路予定区域に2メートル以上接するものであること。
- (2) 開発道路予定区域又は位置指定道路予定区域が道路として告示されるまで、当該建築物を使用しない旨の承諾をしたものであること。
- (3) 開発道路予定区域又は位置指定道路予定区域を道路とみたてて、建築基準法令の規定に適合すること。
- (4) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

(敷地の専用通路等を、十分な幅員を有する通路とする場合)

第7条 敷地の専用通路等（計画敷地のほか、これと一体的かつ連続的に利用できる形態の水路、隣地（隣地の一部を当該専用通路等とする場合においては、当該部分を除いても、当該隣地が道路に2メートル以上接し、かつ、法第43条第3項に基づく条例に適合するものに限る。）その他これに類するものであり、道路まで交通上、安全上支障なく通行できるものをいう。）を省令第10条の3第4項第3号に規定する通路とする場合で、同号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) その敷地が、道路に1.8メートル以上接するものであること。ただし、次に掲げる基準に適合する場合は、この限りではない。
 - ア 別表（い）欄に掲げる敷地の専用通路等の有効幅員及び奥行き^{（イ）}の区分に応じ、計画建築物及びその敷地が、同表（ろ）欄に掲げる基準及び同表（は）欄に掲げる基準に適合すること。
 - イ 敷地の専用通路等の終端部において、幅2メートル、奥行き2メートルの通路を延長して整備する計画とすること。
 - ウ 将来にわたり、別表（い）欄に掲げる敷地の専用通路等（計画敷地の部分を除く。）及び同表（は）欄に掲げる2方向に確保する避難通路を維持及び管理する旨のそれら当該部

分の土地所有者の承諾を得ていること。ただし、それら当該部分の土地所有者又は管理者が、国又は地方公共団体である場合で、当該部分の使用について、それらの者から了承を得られている場合は、この限りではない。

- (2) その敷地が、基準時から申請時に至るまで、道路に2メートル以上接していないこと。ただし、基準時以降に公共事業の施行その他これに類するやむを得ない事由により道路に2メートル以上接しないこととなった場合においては、この限りではない。
- (3) その用途が、一戸建ての住宅又はこれに附属するものであること。ただし、その用途が、基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は法第43条第2項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物と同一であることが建築計画概要書又は許可申請書（正本及びその添付図書）により確認することができるものであって、交通上及び安全上支障がないと認められる場合においては、この限りではない。
- (4) 既存建築物の建替えであること。
- (5) その階数が、地階を除き2以下であること。
- (6) その敷地が、原則として、専用通路等の長さが35メートル以下のものであること。
- (7) その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。
- (8) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

（復興土地区画整理事業区域内で敷地の専用通路を、十分な幅員を有する通路とする場合）

第8条 復興土地区画整理事業の区域内で、敷地の専用通路を省令第10条の3第4項第3号に規定する通路とする場合で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) その敷地が、復興土地区画整理事業による換地処分を受けた敷地又は土地とおおむね同一のものであること。
- (2) その敷地が、道路に避難上有効に接するものであること。
- (3) その用途が一戸建ての住宅又はこれに附属するものであること。
- (4) その階数が、地階を除き2以下であること。
- (5) 耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、その敷地の全部又は一部が防火地域内の場合は、耐火建築物とすること。
- (6) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成28年9月1日より施行する。

（廃止）

- 2 従前の建築基準法第43条第1項ただし書許可の基準は、廃止する。

（経過措置）

- 3 この基準の施行の日以前において、法第43条第1項ただし書の規定による許可申請を提出しているものについては、この基準を適用せず、なお従前の例による。

- 4 この基準の施行の日以前において、環境影響評価法（平成9年法律第81号）第7条又は川崎市環境影響評価に関する条例（平成11年川崎市条例第48号）第8条の2、第11条若しくは第19条の規定による公告を行った事業、川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例（平成7年川崎市条例第48号）第9条第1項の規定により標識を設置した事業、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号）第10条に規定する事前届出書を提出した事業並びに都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（昭和47年川崎市規則第76号）第2条第2項に規定する開発行為事前審査申請書を提出した事業については、この基準の規定は適用せず、なお従前の例による。

附 則

この基準は、平成30年4月1日より施行する。

附 則

この基準は、平成30年8月1日より施行する。

附 則

この基準は、平成30年10月1日より施行する。

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、令和4年4月1日より施行する。

（経過措置）

- 2 この基準の施行前に建築基準法第43条第2項第2号（改正前の同法第43条第1項ただし書を含む。）の規定による許可申請を提出しているものについては、この基準を適用せず、なお従前の例による。

《参考》

建築基準法施行規則第10条の3第4項

法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- (1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
- (2) その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること。
- (3) その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

別表 道路に接する敷地の長さが1.8メートル未満の場合の計画建築物及び敷地の基準（第7条（1）関係）

	(い)		(ろ)	(は)
	敷地の専用通路等		建築物の構造及び規模等	2方向に確保する 避難通路
	有効幅員	奥行き		
ア	1.5メートル以上	20メートル以内	耐火建築物又は準耐火建築物（敷地の全部又は一部が防火地域内の場合は耐火建築物）とすること。	—
イ	1.2メートル以上 1.5メートル未満	10メートル以内	建築物の延べ面積は、100平方メートル以内とし、かつ、耐火建築物又は準耐火建築物（敷地の全部又は一部が防火地域内の場合は耐火建築物）とすること。	敷地の専用通路等のほか、道路に通ずる幅員0.5メートル以上で避難上有効な通路を確保すること。
ウ	基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は法第43条第2項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地の専用通路等の有効幅員及び奥行きと同一であることが建築計画概要書又は許可申請書（正本及びその添付図書）により確認することができるもので、交通上及び安全上支障がないと認められるもの。		建築物の延べ面積は、基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は法第43条第2項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物のものを限度とし、かつ、耐火建築物又は準耐火建築物（敷地の全部又は一部が防火地域内の場合は耐火建築物）とすること。	—